



Bebauungsplan 'Gemeindewiese - Pflingstbornäcker' OG Warmroth

Legende Bauabwägungsplan

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1999 - PlanZV 90)
- Nutzungspläne (Angaben nur beispielhaft)
- WA** Art der baul. Nutzung / Zahl der Wohneinheiten / Bauweise
 - Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
 - max. Firsthöhe / max. Traufhöhe
 - Dachform (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach)
 - 1** Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauabwägungsverordnung - BauAVVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauAVVO)
 - 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (s. Textfestsetzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 2** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauAVVO)
 - GRZ** Grundflächenzahl
 - GFZ** Geschossflächenzahl
 - 0,3** Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
 - TH** 5,75 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)
 - 3** Bauweise, Baulinien, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauAVVO)
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugruppe
 - 6** Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Zweckbestimmung: Weg
 - 7** Flächen für Versorgungsanlagen und für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Abwasser (Oberflächennasswasserentsorgung)
 - 9** Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - V** Öffentliches Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
 - R** Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Randeingrün
 - 13** Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 15** Sonstige Planzeichen
 - Bezugspunkt für Höhenlage (§ 9 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB) (siehe Textfestsetzungen)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauabwägungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauAVVO)
 - Weitere Planzeichen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Grundstücksgröße (beispieltreffend gemäß vorgeschlagener Grundstücksaufteilung)
 - Maßzahlen (Angabe in Meter)
- Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bauabwägungsplanes.

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- Bauabwägungsverordnung (BauAVVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Raumordnungsgesetz - Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPfG)** vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 93)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. 2009, S. 358)
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51, S. 2542)
- Landesnaturschutzgesetz (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft - LNatSchG)** vom 15.09.2005 (GVBl. 2005, S. 3071), *isoweit nicht durch das Bundesnaturschutzgesetz ungelte*
- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstandorten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG)** - Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- Denkmalschutzgesetz (DschG)** vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S. 3333)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2433)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landeswassergesetz (LWG)** - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.09.2010 (GVBl. S. 299)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LSRG)** in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.07.2009 (GVBl. S. 280)
- Genehmigungsverordnung für Rheinland-Pfalz (GeneV)** in der Fassung vom 31.01.1984 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Landesgesetzes vom 07.04.2006 (GVBl. 2006, S. 162)
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind im Beuth-Verlag GmbH, Berlin und Köln, erhältlich und können dort bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivarisch gesichert niedergelegt und können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Stromberg eingesehen werden.

II. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauAVVO)**
 - 1.1.1 Baugelände (§ 1 Abs. 3 BauAVVO) (siehe Plandarstellung).**
 - WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauAVVO).** Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauAVVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauAVVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bauabwägungsplanes und sind somit nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauAVVO)**
 - 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauAVVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb).** Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauAVVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb). Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschrl. der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser einschrl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauAVVO mitzurechnen.
 - 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauAVVO)** Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauAVVO für die Trauf- und für die Firsthöhe festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie hin).
 - 1.2.3.1 Firsthöhe** Höchstzulässige Firsthöhe (FH): siehe Plandarstellung mit Einschrieb. Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen dürfen maximal 2,0m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.
 - 1.2.3.2 Traufhöhe** Höchstzulässige Traufhöhe (TH): siehe Plandarstellung mit Einschrieb. Die Traufhöhe ist definiert als das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachkante oder mit dem oberen Abschluss der Wand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Gebäuderücksprünge, nicht aber für Dachaufbauten wie Giebeln und Zwerchgiebel und nicht für Zwerchhäuser.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauAVVO)

- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauAVVO)** Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauAVVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb).**

1.4 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke** Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 360 m². Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 240 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.5.1 Nebenanlagen** Im Sinne des § 14 BauAVVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauAVVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Oberirdische Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Wegen von mindestens 3 Metern aufweisen.
- 1.5.2 Garagen (§ 12 BauAVVO)** Garagen sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die Errichtung von Garagen sind folgende Bedingungen einzuhalten:
 - Der Abstand zwischen Garage und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m
 - Es gilt allerdings nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports)
 - Der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen beträgt mindestens 3,0 m.
 Dies gilt allerdings nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports). Ausnahmen sind außerdem für Doppelhaus-Grundstücke zulässig, die nur einen seitlichen Grenzabstand zu einer Straße oder einem Weg hin aufweisen und nicht breiter als 12m sind.

1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.6.1** Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.7.1** Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" am Südostrand des Geltungsbereiches ist als park- bzw. gartenartige, nutzbare Grünfläche zu gestalten und mit Gehwegen, Bodenbedeckung, Stauden und oder Weisen bzw. Rasenflächen, ggf. mit Sitz- oder Spielelementen, zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für Anlagen der Abwasserbeseitigung benötigt werden. Versiegelungen oder sonstige Überbauungen sind allenfalls für diesem Zweck dienende Anlagen, wie z.B. Fundamente von Bänken o.ä., zulässig.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 1.8.1** Ausbildung der Entwässerungsanlagen in Geltungsbereich B (Flur 6, Flurst. 20/1 teilw., 20/2 teilw., 20/3 teilw.)
 - Der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind möglichst (soweit die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Entwässerungskonzeption dies zulassen) als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungseignungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen (RSM 7,3,1 o.ä.) zu begrünen. Es sind -außerhalb evtl. zur Mindestminderleistung von Rückhaltekapazitäten erforderlicher Erdbecken- am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulden herzustellen.
 - Stoff (statt naturnahen Materialien wie Faschinen oder Flussmaten o.ä.) Sintern (einschließlich als Erosionsschutz in den Entwässerungsanlagen eingebracht werden, so sind diese mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen zu begrünen.
 - Auf der Fläche sind - in Abstimmung mit den Vorgaben der im Detail noch auszuarbeitenden Entwässerungskonzeption - insgesamt 9 standortgerechte hochstammige Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Zudem sind auf ca. 10% der Fläche, am Rande der Entwässerungsanlagen, flächendeckende Gehölzflächen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung. Dabei sind zu den nördlich, südlich und östlich angrenzenden Landschaftsflächen Abstände von mindestens 4,0 m mit Sträuchern und von mindestens 6,0 m mit Bäumen einzuhalten, zum westlich folgenden Weg 3,0 m mit Sträuchern und von mindestens 4,0 m mit Bäumen. Die dann verbleibenden Flächen (außerhalb der Pflanzungen bzw. der mit Spezialmischungen anzubeweidenden Rückhaltebereiche) sind mit Landschaftserasen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfließungsabschnitt und dieser Bezugsfläche.
 - 2.3.2 Maschendrahtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgartenebenen sind unzulässig.

1.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.9.1 Fläche für Ersatzmaßnahmen - Geltungsbereich C

- 1.9.1** Zur Erzielung des vollständigen umwelt- bzw. naturwissenschaftlichen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Diese bilden den Geltungsbereich C des Bauabwägungsplanes. Es soll die gesamte abgegrenzte, ca. 8.400 qm große Fläche gemäß diesen Vorgaben entwickelt werden. Diese Maßnahmen sind Ersatzmaßnahmen gemäß dem Umweltbericht zum Gesamtbereich 'Gemeindewiese - Pflingstbornäcker'. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt demnach im Vorgriff auf die vorgesehenen Eingriffe im Sinne des bereits ausgearbeiteten Umweltberichts für einen größeren Geltungsbereich.
- 1.9.1.1** Allgemeine Maßnahmen
 - Vollständiger und zeitlich unbegrenzter Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.)
 - Erhalt des feuchteren Gehölzbestandes mit den Weiden am Südostrand
 - Erhalt der vorhandenen Einzelbäume sowie der annähernd runden Gehölzinsel im Nordwesten des Gebietes; freie Entwicklung. Erhalt des von diesem Gehölz ausgehenden kleinen Rechs; freie Entwicklung zur Schaffung einer vernetzten Struktur
- 1.9.1.2** Pflanzungen
 - Pflanzung von 20 standortgerechten Laubbäumen (z.T. auch pfeifertensiv, robuste Wildobstarten) in lockerer Anordnung. Es sind folgende Arten in der jeweils genannten Mindestqualität zu pflanzen:
 - 4 St - Walnusbaum (*Juglans regia*), Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
 - 3 St - Stieleiche (*Quercus robur*), Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
 - 3 St - Elsbeere (*Sorbus betularis*), Heister, 3 mal verpflanzt, Höhe 200-250 cm
 - 2 St - Esche (*Fraxinus excelsior*), Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
 - 2 St - Spierlinden (*Sorbus domestica*), H. auf Sämling, 10-12 cm, Stammhöhe 160-180 cm
 - 2 St - Eskastanie (*Castanea sativa*), Heister, 2 mal verpflanzt, Höhe 200-250 cm
 - 1 St - Hainbuche (*Carpinus avium*), Heister, 2 mal verpflanzt, Höhe 200-250 cm
 - 1 St - Mehlbeere (*Sorbus aria*), Heister, 3 mal verpflanzt, Höhe 200-250 cm
 - Mit den Bäumen ist von dem südexponierten Rech ein Mindestabstand von 8 Metern einzuhalten, um die dort charakteristischen thermophilen Tier- und Pflanzenarten zu fördern.
 - Abgängige Exemplare sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 1.9.1.3** Pflegemaßnahmen
 - Zur Ausprägung des Standortes ist über einen Zeitraum von etwa 5 Jahren eine dreijährige Mahd mit Abfuhr des Schnittguts erforderlich, wobei die erste Mahd noch im Mai erfolgen sollte.
 - Anschließend Mahd der Wiese einmal jährlich Mitte Juli unter Belassen von Altgrasien auf 10 - 20 % der Fläche.

1.9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1.9.2** Aufwertbar und somit anerkannt als Kompensationsfläche für den Eingriff durch das Baugelände (sowie - als mögliche Ökotoke-Fläche - auch für andere Eingriffe) sind jedoch davon ca. 7.850 qm, da das Reich und die Gehölzinsel im Nordwesten sowie die Weiden-Gehölzfläche am Südostrand als nicht aufwertbare Biotopeabstände abzuzeichnen sind.

1.10 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.10.1** Anpflanzung von Straßenbäumen
 - Im Seitenrand der Erschließungsstraße sind in der Bauabwägung vorgegebene Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsanlage angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.
 - Mindestqualität der Bäume:
 - Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
 - Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumbeiseln zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumstämme verhindern (Poker-ö.).

1.11 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

a) Bäume	Bäume II. Ordnung
Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Alnus glutinosa - Schwarzalpe
Fagus sylvatica - Buche	Rosa canina - Hundrose
Fraxinus excelsior - Esche	Malus sylvestris - Wildapfel
Juglans regia - Walnus	Mespilus germanica - Mispel
Quercus robur - Stieleiche	Prunus avium - Vogelkirsche
Salix alba - Silber-Weide	Prunus spinosa - Traubeneishe
Salix fragilis - Bruch-Weide	Pyrus pyramis - Wildbirne
Salix x rubens - Fah-Weide	Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde	Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Sorbus torminalis - Elsbeere

1.12 Landschaftsräucher

<ul style="list-style-type: none"> Berberis vulgaris - Berberitze Cornus sanguinea - Roter Hainrieel Quercus ilex - Waldchessel Wiburnum europaeum - Pfaffenfütchen Ligustrum vulgare - Rainweide Lonicera xylosteum - Heckenkräuter Rhus maleale - Weichhülse Phytolacca americana - Kreuzdorn Rhamnus frangula - Faulbaum 	<ul style="list-style-type: none"> Ribes alpinum - Johannisbeere Rosa arvensis - Feldrose Rosa canina - Hundrose Rosa rubiginosa - Weinrose Rosa pimpinifolia - Wildrose Salix cinerea - Grau-Weide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Wasserschneeball
--	--

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstammigen Bäume sind mit Dreibeck anzupflanzen, in den Randbereichen ist ein Verblisschutz anzubringen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBO Rheinland-Pfalz)

- 2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBO)**
 - 2.1.1** Die Gesamtbreite von Dachaufbauten wie Giebeln, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der jeweiligen Traufhöhe betragen.
 - 2.1.2** Zur Dachendeckung dürfen nur robuste bzw. ziegelartige sowie anthrazitfarbene Farbtöne verwendet werden.
 - 2.1.3** Reflektierende Dachendeckungen sind unzulässig.
- 2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBO)**
 - 2.2.1** Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen.
- 2.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBO)**
 - 2.3.1** Massiv gebaute bzw. als Bruchsteinmauer errichtete Einfriedungen und Stützmauern der Vorgartenebene (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) sind nur bis zur einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bezugspunkt für diese Höhe ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden Randbefestigung einer Wege- oder Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche.
 - 2.3.2** Maschendrahtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgartenebenen sind unzulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBO)

- 2.4.1** Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.4.2** Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.4.3** Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 qm nicht überschreiten.
- 2.4.4** Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit beweglich Licht- oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. "Skybeamer" o.ä. sind unzulässig.
- 2.5 Fassaden und Außenwände (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBO)**
 - 2.5.1** Grellfarbige, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reinweiße nicht gedecktes, nicht getöntes Weiß) Farböne bzw. Materialien sind nicht zulässig. Metallfassaden sind nicht zulässig.
 - 2.5.2** Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Vorgaben für Fassaden und Außenwände gelten für Elemente, die der solaren Energiegewinnung dienen; diese sind an allen Fassaden und Außenwänden zulässig und erwünscht

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen

- 1.** Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Reiniegelping von Birgen bis Koblenz“ (Landschaftsschutzverordnung Mittelrhein vom 26.04.1978 (GVBl. S.266, 724, zuletzt geändert 1992 GVBl. S.41).

IV. Hinweise

A. Allgemeine Hinweise

- 1.** Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwasserumstellung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) und erwünscht. Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppeltstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (NV) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswasser (VR) bei gleichzeitiger gestauter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{NV+VR} = V_{NV} + V_{VR}$. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die z.T. Trennung von Trink- und Brauchwasseranlage erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwasser hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweischilder "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme des Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Stromberg bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserordnung eine Anzeigepflicht für Regenwasserzisternenanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
- 2.** Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig. Falls eine bauliche Grundwasserleitung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzuholen.
- 3.** Im Plangebiet ist u. U. mit zeitweilig hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher ist mögl. die Ausfüllung von wasserführenden Kellern (Ausdehnung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.
- 4.** Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerkes gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 731 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwasseranlage ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Mit Schreiben vom 21.09.2010 an die Verbandsgemeindeverwaltung Stromberg hat der Zweckverband Wasserversorgung Trolmühle (Windsheim) mitgeteilt, dass die gemäß o.g. Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz zur Verfügung zu stellende Löschwasseranlage von 48 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden kann, der Mindestdruck sich jedoch im untersten Bereich, d.h. bei max. 1,5 bar bewegt. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugeteilt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 fachlich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweischilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldenfläche größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsräume für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Wasser-Richtlinie im Flächennutzungsplan der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBO zur Anlage von Zufahrten und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten. Die Aussagen des geologischen Gutachtens zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers, zum Straßen-, Kanal- und Rohrleitungsbau, zu Erdarbeiten, zur Wasserhaltung etc. sowie die zentralen Hinweise und Empfehlungen zur allgemeinen Bebaubarkeit (GEOTECHNIK (2009) 'Geotechnisches Gutachten zur Versickerung, Erschließung und allgemeiner Bebaubarkeit -NBG 'Gemeindewiese-Pflingstbornäcker', Warmroth - 17.08.2009, Mainz.). Das Gutachten konstatiert, dass das Plangebiet grundsätzlich bebaubar ist. Allerdings setzt sich der Baugrund meist aus bindigen Böden (tonige, sandige Schluffe mit Kies- und Steinlagen) zusammen, sodass grundsätzlich nur geringe bis mittlere Tragfähigkeiten zu erwarten sind. Entsprechende Gründungskonzepte - auf Grundlage der vom Gutachter dringend angerechneten Baugrundgutachten für die einzelnen Bauvorhaben - , die dies berücksichtigen, werden somit erforderlich. Farntsch sollte bei den Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbrücken) beachtet werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergrudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 19815, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte getrennt, ohne Erdauhubb aus anfallenden Baubarbeiten zur gründerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder so sonstige, möglichst strikte Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Treten bei Erd- und Baubarbeiten Funde zulage, so sind diese zu ortsnah und gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Wasser-Richtlinie im Flächennutzungsplan der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBO zur Anlage von Zufahrten und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten. Die Aussagen des geologischen Gutachtens zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers, zum Straßen-, Kanal- und Rohrleitungsbau, zu Erdarbeiten, zur Wasserhaltung etc. sowie die zentralen Hinweise und Empfehlungen zur allgemeinen Bebaubarkeit (GEOTECHNIK (2009) 'Geotechnisches Gutachten zur Versickerung, Erschließung und allgemeiner Bebaubarkeit -NBG 'Gemeindewiese-Pflingstbornäcker', Warmroth - 17.08.2009, Mainz.). Das Gutachten konstatiert, dass das Plangebiet grundsätzlich bebaubar ist. Allerdings setzt sich der Baugrund meist aus bindigen Böden (tonige, sandige Schluffe mit Kies- und Steinlagen) zusammen, sodass grundsätzlich nur geringe bis mittlere Tragfähigkeiten zu erwarten sind. Entsprechende Gründungskonzepte - auf Grundlage der vom Gutachter dringend angerechneten Baugrundgutachten für die einzelnen Bauvorhaben - , die dies berücksichtigen, werden somit erforderlich. Farntsch sollte bei den Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheits

